PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Sherbrooke

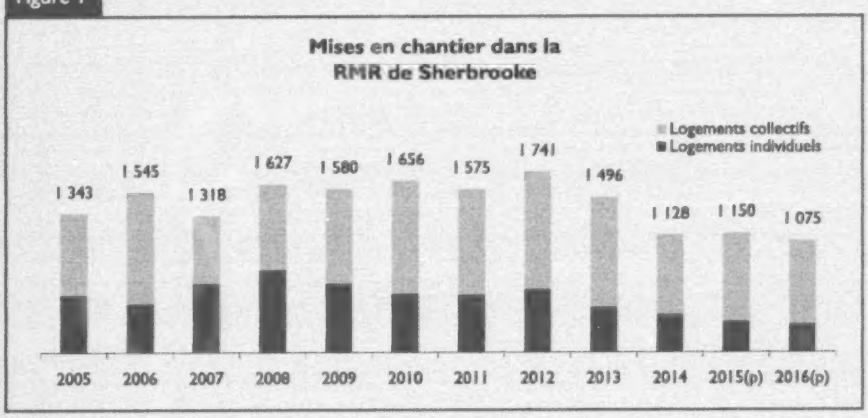
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2015

Faits saillants

- Les mises en chantier d'habitations augmenteront légèrement en 2015, pour atteindre 1 150, puis elles faibliront en 2016.
- Malgré une reprise des ventes Centris® en 2015 (+4,5 %), le marché de la revente restera favorable aux acheteurs.
- Le prix moyen des propriétés existantes se maintiendra à 223 000 $ cette année et montera un peu l'an prochain.
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs demeurera élevé en 2015 et en 2016 (5,6 %).

Figure 1



Source : SCHL p : Prévisions (SCHL)

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 20 avril 2015.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : amélioration de l'activité en 2015, suivie d'une réduction en 2016
3 Marché de la revente : reprise des transactions après trois années de recul
4 Marché locatif : aucune baisse du taux d'inoccupation à l'horizon
4 Tendances économiques : la conjoncture continuera de stimuler l'emploi et la migration
5 Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel
6 Tendances en bref
7 Pleins feux sur...
8 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : amélioration de l'activité en 2015, suivie d'une réduction en 2016

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke, le secteur de la construction résidentielle sera un peu plus dynamique en 2015. Le nombre de mises en chantier d'habitations rebondira légèrement (2 %) et se chiffrera à 1 150, après avoir connu une année particulièrement difficile (-25 %) en 2014. L'évolution des mises en chantier sera différente en 2015 selon le type de logements. Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront alors que la construction de logements collectifs augmentera légèrement, une situation contraire à celle observée en 2014. En 2016, le marché du neuf recommencera à suivre une trajectoire descendante : les mises en chantier d'habitations, toutes catégories confondues, diminueront pour se fixer à 1 075 (-6,5 %).

Les constructeurs devraient couler les fondations de 300 maisons individuelles cette année, soit 69 de moins que l'an dernier. Le rythme de la construction dans ce segment continuera à diminuer en 2016, pour totaliser environ 250 maisons. Plusieurs facteurs limiteront la demande de maisons neuves. D'abord, les acheteurs potentiels ont l'embarras du choix, puisque l'offre de maisons individuelles sur le marché de la revente a atteint un sommet en 2014. Ensuite, l'écart de prix entre les maisons individuelles neuves et existantes se creuse de plus en plus, au détriment des propriétés neuves. À ce propos, un changement de réglementation adopté en 2014 par la Ville de Sherbrooke exercerait une pression à la hausse sur le prix des habitations neuves en raison du coût des terrains[1]. Les maisons individuelles neuves vendues au premier trimestre de 2015 se sont d'ailleurs écoulées à des prix plus élevés qu'à l'habitude. Enfin, le vieillissement de la population et l'évolution de la composition des ménages rendent le modèle de la maison individuelle moins attrayant.

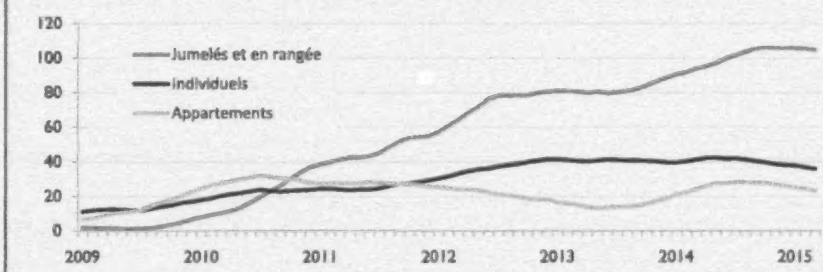
Après avoir encaissé une forte baisse de régime en 2014 (-28 %), le nombre de mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée, copropriétés et appartements) devrait augmenter en 2015 et s'établir autour de 850, surtout en raison d'une poussée de la construction d'appartements en copropriété. En 2016, l'activité sera relativement stable dans ce segment (environ 800 mises en chantier). Au bout du compte, il se construira trois fois plus de logements collectifs que de maisons individuelles. L'intensification de la migration internationale et le vieillissement de la population sont des facteurs qui stimuleront la demande de logements collectifs au détriment des maisons individuelles.

En ce qui concerne la construction d'habitations jumelées et en rangée, elle évoluera tout près du niveau enregistré l'année dernière, soit 250 unités. Une reprise de l'activité pour ces types de propriétés n'est pas anticipée puisque leur stock demeure élevé à un point tel que certains constructeurs vont même jusqu'à proposer aux futurs acheteurs la location avec option d'achat. En effet, le stock se situe à un sommet d'environ 110 maisons jumelées et en rangée (voir la figure 2). Il reste que leur abordabilité par rapport aux maisons individuelles et leur plus faible nombre sur le marché de la revente soutiendront la demande pour ces types de propriétés.

Du côté des mises en chantier d'appartements, un nombre plus élevé d'unités en copropriété est attendu cette année en raison de l'intérêt de certains promoteurs. Les acheteurs potentiels de copropriétés ont néanmoins beaucoup de choix sur le marché de la revente. Ainsi, il faut s'attendre à ce que la construction de copropriétés se replie en 2016.

Figure 2

Logements pour propriétaire-occupant achevés et non écoulés dans la RMR de Sherbrooke*



Source : SCHL

*données mensuelles lissées par la moyenne mobile 12 mois.

[1] Les promoteurs doivent maintenant assumer la totalité des coûts reliés notamment à l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux, coûts assumés auparavant par la Ville de Sherbrooke.

Quant à la construction d'appartements locatifs, son rythme se maintiendra autour de 400 unités en 2015 et 2016. L'activité sera soutenue par une demande plus forte pour les unités de construction récente, à en juger par le faible taux d'inoccupation dans cette catégorie (moins de 3 %), et par l'ajout d'unités sur le marché des résidences pour personnes âgées.

Pour conclure, il faut se rappeler que les besoins de logements neufs seront essentiellement moins élevés qu'auparavant dans la RMR. Comme nous l'avons évoqué dans des rapports précédents, la formation nette de ménages sera plus modérée[2], soit autour de 1 100 ménages, en 2015 ainsi qu'en 2016.

Marché de la revente : reprise des transactions après trois années de recul

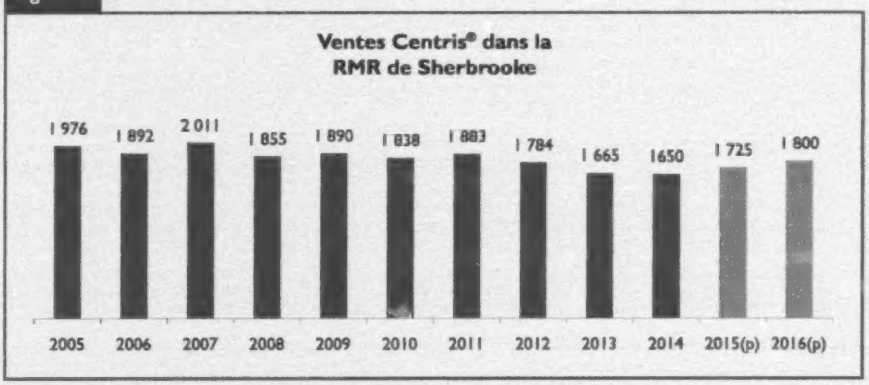
Pour la troisième année d'affilée, le nombre de transactions enregistrées sur le réseau Centris® a reculé en 2014 (-1,0 %). Néanmoins, une reprise de l'activité s'est amorcée durant l'été 2014 et devrait se poursuivre en 2015 et 2016.

Cette reprise de la demande résulte essentiellement de gains notables d'emplois réalisés tout au long de l'année 2014 et même au premier trimestre de 2015. La récente baisse des taux hypothécaires soutiendra également cette demande. Il faut donc s'attendre à la présence d'un plus grand nombre d'acheteurs sur le marché de la revente en 2015, ce qui se traduira par un volume plus élevé de transactions.

Concrètement, les transactions devraient progresser de 4,5 % en 2015 et dépasser le seuil de 1 700 (voir la figure 3). La progression attendue pour 2016 est similaire; le nombre de transactions devrait alors s'accroître de 4,3 %, pour atteindre 1 800. Par ailleurs, l'augmentation prévue de la demande ne sera pas suffisante pour réduire significativement le nombre de propriétés à vendre sur le marché, lequel est continuellement alimenté par les nouvelles inscriptions. Ces dernières se sont accrues en 2014, mais elles devraient diminuer en 2015. Les nouvelles inscriptions ont d'ailleurs reculé de 5 % au premier trimestre de 2015 par rapport au premier trimestre de 2014.

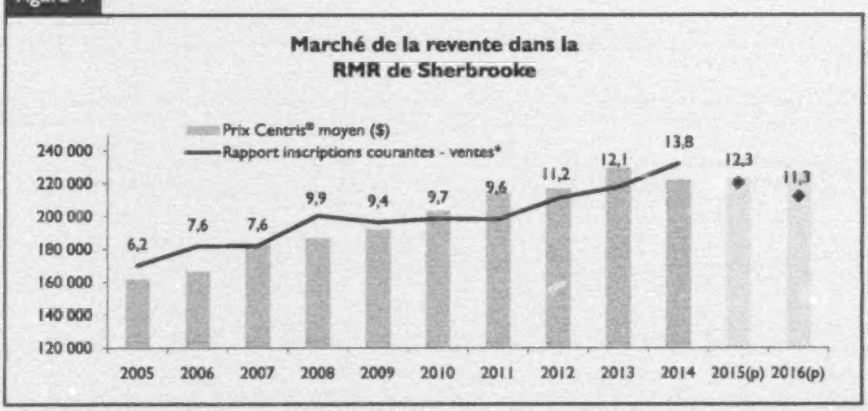
Après avoir atteint un sommet en 2014, le nombre de logements existants à vendre sur le marché se repliera légèrement en 2015 et en 2016, mais il demeurera plus élevé que les niveaux de 2012 et 2013. Conséquemment, le marché demeurera à l'avantage des acheteurs en dépit d'un léger resserrement des conditions qui s'amorcera en cours d'année (voir la figure 4).

Figure 3



Source : FCIQ par Centris® p : Prévisions (SCHL)

Figure 4



Source : FCIQ par Centris® p : Prévisions (SCHL)
* L'équilibre du marché se situe entre 8 et 10.

[2] L'Institut de la statistique du Québec a publié au début du mois de septembre une mise à jour de ses perspectives démographiques. Voir Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061.

Nous nous attendons à ce que cette situation influence la progression du prix moyen qui, face au regain anticipé de l'activité, reviendra en territoire positif en 2015, après avoir reculé en 2014. Concrètement, le prix moyen augmentera légèrement en 2015 et en 2016, pour atteindre 227 000 $. Ainsi, il progressera en moyenne de 1 % par année, un rythme sensiblement plus faible que celui des dix dernières années (4,7 % en moyenne).

Marché locatif : aucune baisse du taux d'inoccupation à l'horizon

En raison des taux hypothécaires relativement avantageux, de nombreux locataires sont devenus propriétaires au cours des dernières années. Ce contexte, conjugué à la construction soutenue de logements locatifs, a poussé à la hausse le taux d'inoccupation des logements locatifs. En 2014, le taux d'inoccupation moyen dans la région de Sherbrooke a atteint 5,4 %, son niveau le plus élevé des dernières années. Au même moment, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs récents – construits depuis 2000 – se situait sous la barre des 3 %, traduisant une demande soutenue pour ce type de logement. Cela a stimulé les mises en chantier d'appartements locatifs, comme en témoigne l'ouverture de plusieurs chantiers d'envergure depuis un an et demi. Un autre élément stimulant pour la construction d'immeubles locatifs est la faiblesse des taux hypothécaires. Les investisseurs peuvent ainsi obtenir un rendement satisfaisant sur leur mise de fonds.

En 2015 et 2016, le taux d'inoccupation pour l'ensemble du marché demeurera élevé et s'établira à 5,6 % (voir la figure 5). Il s'agira d'une évolution stable par rapport à 2014, d'un point de vue statistique, qui résultera d'une croissance de l'offre similaire à celle de la demande sur le marché locatif.

Pour sa part, la demande de logements locatifs sera stimulée par les conditions économiques et les politiques en matière d'immigration qui encourageront les gens à venir s'installer dans la région. Par contre, ces effets positifs seront en partie contrebalancés par un mouvement d'accession à la propriété plus fort qui pourrait même être amplifié par la possibilité de louer une habitation avec option d'achat, qui est de plus en plus offerte dans la région. Quant à l'offre, l'accroissement du parc immobilier du marché locatif sera alimenté par un grand nombre d'unités achevées en 2015 et en 2016.

Tout compte fait, les forces en provenance de la demande et de l'offre s'annuleront et feront en sorte que les conditions de marché seront relativement stables. Par ailleurs, l'arrivée sur le marché de nouvelles unités exercera également des pressions à la hausse sur le loyer moyen.

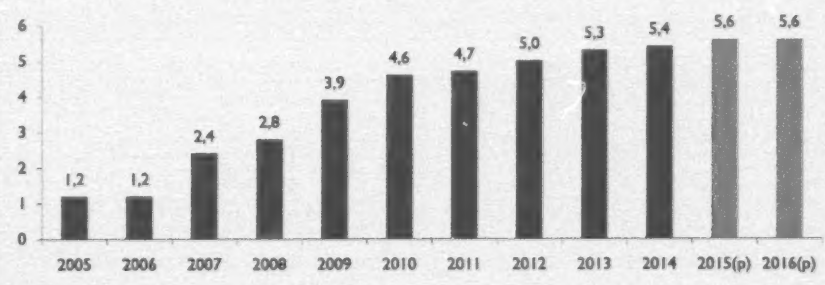
Tendances économiques : la conjoncture continuera de stimuler l'emploi et la migration

Après plusieurs années de léthargie, la région de Sherbrooke a enregistré un gain net de 4 650 emplois en 2014. Un résultat conséquent pour la demande future de propriétés, et ce d'autant plus que ces gains nets ont été réalisés en grande partie du côté des postes à temps plein chez les 25 à 44 ans.

Toutefois, il serait surprenant que l'expérience de 2014 se répète en 2015, car les années de forte croissance se succèdent rarement. Ainsi, il faut s'attendre à ce que la croissance de l'emploi ralentisse à environ 1 % au cours des deux prochaines années. En dépit des perspectives économiques favorables pour la région et la province, l'expansion de la main-d'œuvre sera plus faible, après avoir été très forte en 2014 (+5 %). Cette situation conjuguée à la croissance anticipée de l'emploi, explique pourquoi nous prévoyons que le taux de chômage fléchira considérablement en 2015 et en 2016.

Figure 5

Taux d'inoccupation (%) des appartements locatifs RMR de Sherbrooke*



Source : SCHL p : Prévisions (SCHL)
* Selon l'Enquête locative du mois d'octobre de chaque année.

En raison de la faiblesse du dollar canadien et de l'accélération de la croissance économique aux États-Unis, nous prévoyons que la conjoncture économique continuera de stimuler la création d'emploi dans la région, bien que des gains importants aient été réalisés l'an dernier. Autre impact positif sur l'emploi en 2015 et 2016 : l'investissement en immobilisations (machines et équipement) a augmenté en 2014 dans la région, signe que les entreprises de la région sont plus confiantes. Ces investissements devraient se traduire en gains de productivité, puis en gains d'emplois.

En 2014, les entreprises exportatrices, surtout celles issues du secteur de la fabrication, de même que l'industrie touristique, ont profité de la dépréciation du dollar canadien par rapport au dollar américain, comme en témoignent les gains d'emplois réalisés dans ces secteurs (voir l'encadré à la page 7). Pour 2015 et 2016, il faut s'attendre à ce que le secteur de la fabrication et l'industrie touristique continuent d'afficher un certain dynamisme. D'une part, Tourisme Cantons-de-l'Est a entamé en mars dernier une campagne de séduction au sud de la frontière afin d'attirer de 25 000 à 30 000 touristes américains de plus dans la région cet été. D'autre part, il n'est pas prévu que le prix du pétrole (et donc le dollar canadien) s'apprécie de façon marquée à moyen terme.

En ce qui concerne la migration, la meilleure conjoncture économique devrait attirer et retenir davantage de gens dans la région en 2015 et 2016. D'un côté, les provinces canadiennes productrices d'énergie ne constituent plus autant un pôle d'attraction qu'auparavant pour les jeunes travailleurs québécois; de l'autre, des efforts sont déployés pour accroître la rétention des immigrants dans la région. Notons que bien que l'immigration internationale contribue au solde migratoire dans une plus forte proportion qu'auparavant, seulement un immigrant sur cinq habite encore dans la région cinq ans après son arrivée[3], un faible taux de rétention comparativement aux autres régions du Québec.

En résumé, la meilleure conjoncture économique dans la région a eu des effets bénéfiques sur l'emploi l'an dernier. Cela se poursuivra en 2015 et 2016 puisque nous n'envisageons aucun changement important de l'environnement économique. Cette situation sera également favorable à l'accroissement de la migration nette et aura des répercussions positives sur la demande d'habitations.

Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel

Les taux hypothécaires continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés ou très proches de leur niveau actuel pendant la période visée par les prévisions.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2015, le taux des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 2,30 et 3,50 % et celui des prêts de cinq ans, entre 4,00 et 5,50 %. L'an prochain, les taux des prêts de un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 2,40 à 4,00 % et de 4,20 à 6,20 %.

[3] Selon une étude récente réalisée par un organisme sherbrookois, Actions interculturelles de développement et d'éducation (AIDE), de 2006 à 2010, 5 667 immigrants se sont installés en Estrie. En 2011, plus de 4 400 d'entre eux avaient quitté la région.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques et continueront de soutenir la demande de logements.
Emploi	L'emploi a rebondi en 2014. Il continuera de croître en 2015 et en 2016, mais à un rythme modéré en raison notamment de l'impact du vieillissement de la population sur la disponibilité de la main-d'œuvre. Ces gains favoriseront la reprise de la demande d'habitations.
Revenu	La progression de la rémunération hebdomadaire moyenne en 2014 et au début 2015 a été un peu plus élevée que le taux d'inflation. L'accélération de la croissance du revenu réel pourrait stimuler la demande d'habitations.
Population	La composition de la migration nette et le vieillissement de la population favoriseront davantage la demande d'appartements et de logements locatifs. À moyen terme, les mises en chantier seront freinées par une formation nette de ménages moins dynamique qu'auparavant.
Marché de la revente	Les conditions sur le marché de la revente demeureront favorables aux acheteurs en 2015 et 2016, ce qui limitera la croissance des prix et pèsera sur la demande d'habitations neuves.

Risques relatifs aux prévisions

En plus des facteurs ayant une influence à l'échelle nationale et provinciale, certains facteurs de risque propres à la région de Shebrooke sont susceptibles d'infirmer les prévisions, notamment :

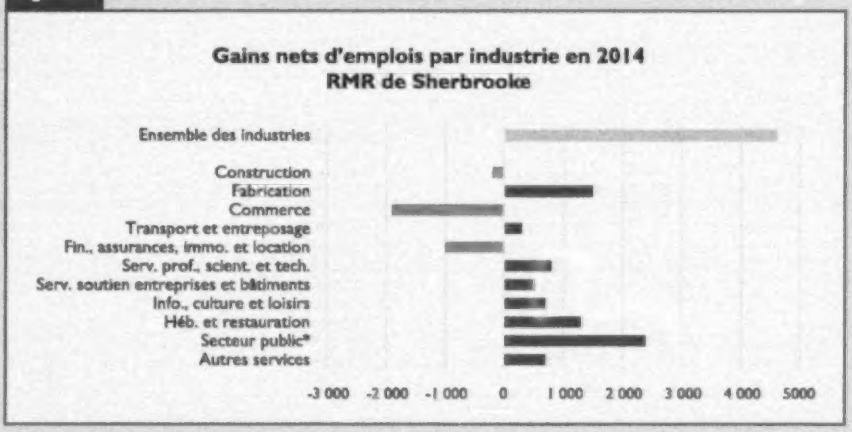
- La croissance économique pourrait être plus faible que prévu et donc ne pas avoir l'effet escompté sur la création d'emplois. Si tel est le cas, la demande d'habitations sera moins forte. Il serait donc plus difficile de réduire le stock d'habitations neuves et existantes à écouler.
- L'incidence du changement apporté à la réglementation municipale sur le coût des terrains pourrait être plus marquée. L'effet subséquent sur le développement résidentiel pourrait donc être plus important que prévu.
- En dépit des conditions détendues sur le marché de la revente du côté des copropriétés, l'intérêt grandissant des constructeurs pour la copropriété pourrait influer à la hausse nos prévisions.

Pleins feux sur...

Des gains d'emplois généralisés parmi les industries en 2014

À la lumière des données sur l'emploi, la RMR de Sherbrooke aurait bénéficié d'une conjoncture économique favorable en 2014. Presque toutes les industries de la région, soit 80 %, ont vu leurs effectifs s'accroître. De plus, une analyse des résultats par industrie nous permet de constater que la faiblesse du dollar canadien a bénéficié aux secteurs de la fabrication et de l'hébergement et la restauration. Selon les données publiées par Statistique Canada, les entreprises œuvrant au sein de ces industries et dans le secteur public sont celles qui ont le plus embauché en 2014. De plus, l'industrie de la fabrication et le secteur public offrent une rémunération plus élevée que la moyenne, ce qui a pour effet de stimuler la demande d'habitations.

Figure 5



Source : Statistique Canada
*L'éducation, la santé et les administrations publiques.

Il semble que les pertes d'emplois accusées dans les secteurs de la construction et de la finance, assurances, immobilier et location soient attribuables au marché de l'habitation qui a tourné à plus faible régime ces dernières années dans la région. Quant à la contraction du secteur commercial, elle s'inscrit plutôt dans le cadre d'un changement structurel. Ce secteur, même à l'échelle nationale, fait face à son lot de défis, notamment ceux découlant de l'essor du commerce électronique.

Au cours des prochaines années, la création nette d'emplois devrait rester en territoire positif dans les secteurs de la fabrication, du transport et de l'entreposage et de l'hébergement et de la restauration. Tel que mentionné précédemment, le huard devrait demeurer sous la parité avec le dollar américain à moyen terme, de sorte que ces industries pourront conserver leurs gains acquis au chapitre de la compétitivité face à leurs homologues américains.

En terminant, il serait surprenant que le secteur public se démarque autant dans les prochaines années en raison des compressions budgétaires en cours du gouvernement provincial.

Résumé des prévisions
RMR de Sherbrooke
Printemps 2015

	2012	2013	2014	2015(p)	Var. en %	2016(p)	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	610	442	369	300	-18,7	275	-8,3
Logements collectifs	1 131	1 054	759	850	12,0	800	-5,9
Tous types de logement confondus	1 741	1 496	1 128	1 150	2,0	1 075	-6,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	279 010	303 165	308 513	325 000	5,3	330 000	1,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	260 000	292 500	290 000	310 000	6,9	315 000	1,6
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	1,7	1,0	0,3	n.d.	-	n.d.	-
Marché de la revente							
Ventes Centris®	1 784	1 665	1 650	1 725	4,5	1 800	4,3
Nouvelles inscriptions Centris®	3 630	3 578	3 338	3 500	4,9	3 400	-2,9
Inscriptions en vigueur Centris®	1 666	1 672	1 899	1 775	-6,5	1 650	-7,0
Prix Centris® moyen ($)	216 662	229 483	222 204	223 000	0,4	227 000	1,8
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	5,0	5,3	5,4	5,6	0,2	5,6	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	578	591	604	620	2,6	635	2,4
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,30 - 3,50	-	2,40 - 4,00	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,00 - 5,50	-	4,20 - 6,20	-
Nombre annuel d'emplois	100 200	97 200	101 800	102 500	0,7	103 500	1,0
Croissance de l'emploi (%)	-3,5	-3,0	4,7	0,7	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	8,0	7,1	7,2	6,7	-	6,2	-
Migration nette	2 082	1 957	1 750	1 900	8,6	2 000	5,3

[1]Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

[2]Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), Statistiques par Centris®. Prévisions SCHL (2015-2016)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

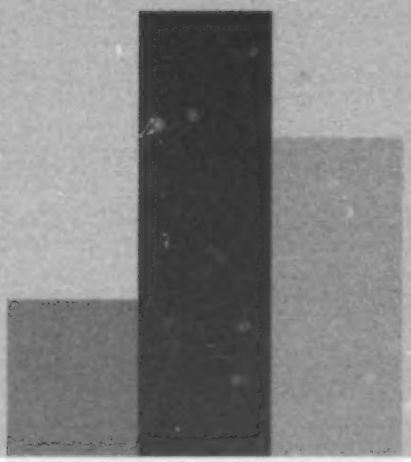
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailimh

64297_2015_B01